

SCHÄTZUNGSBERICHT

Liegenschaft

LIG Untersiggenthal / 1936, Plan 34 mit 311 m²

Gebäudeplatz, Gartenanlage

Buhalde

Buchenweg 5, 5417 Untersiggenthal

Einfamilienhaus Nr. 557

Garage Nr. 1112

Eigentümerin

Schneider Mirjam Ursula

Bewertungstag

10. Juli 2024



Inhaltsverzeichnis

SCHÄTZUNGSBERICHT	1
Inhaltsverzeichnis	2
Auftrag	3
Grundstückdaten	4
Allgemein.....	4
Grundbucheinträge.....	4
Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften	4
Lage und Beschaffenheit des Grundstückes	5
Allgemeine Lage	5
Erschliessung	5
Verkehrssituation	5
Daten über Gemeinde.....	5
Gebäudedaten	6
Technische Angaben	6
Baubeschrieb.....	6
Raumprogramm	7
Berechnungen	8
Realwert	8
Ertragswert	11
Verkehrswert.....	12
Schlussbetrachtung	13
Beilagen	13

Auftrag

Auftraggeber	Betreibungsamt Siggenthal-Lägern, Frau Nadine Gfeller Leiterin Betreibungsamt, Hauptstrasse 134a 5415 Nussbaumen
Auftrag	Verkehrswertschätzung LIG Untersiggenthal / 1936 mit den Gebäude Nrn. 557 und 1112 und der zugehörigen Fläche von 311 m ²
Zweck	Betreibungsamtliche Verkehrswertschätzung
Schätzer	Felix Peter Dipl. Ing. Agr. ETH Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis Mitglied der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grund- stückbewertungsexperten (SVKG) Adresse: Immobilien und Weinbau, Wydlerweg 23, 8047 Zürich
Bewertungstichtag	10. Juli 2024
Methodik	Das Grundstück wird nach der klassischen Schätzungsmethode gemäss den Bestimmungen des Schätzer Handbuches bewertet. Das Grundstück wird bewertet, wie es sich anlässlich der Besichtigung vom 10. Juli 2024 präsentierte.
Grundeigentümerin	Schneider Mirjam Ursula, 1979 Alleineigentümerin
Grundlagen und Dokumente	Grundbuchauszug Situationsplan gemäss AGIS Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV vom 1. Juli 2024 Ergebnisse der Besichtigung vom 10. Juli 2024 Erhebung der Baulandpreise in Untersiggenthal Zonenplan der Gemeinde Untersiggenthal Bau-und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Untersiggenthal Schätzerhandbuch des SVKG, 2019

Grundstückdaten

Allgemein

Gemeinde	Untersiggenthal
LIG Nr.	1936
Plan Nr.	34
Fläche	311 m ²

Grundbucheinträge

Anmerkungen	Regulierungsgebiet
Vormerkungen	Verfügungsbeschränkungen infolge Pfändung / Pfandverwertung
Dienstbarkeiten/Grundlasten	Last: Näherbaurecht z.G. LIG Untersiggenthal/1939 Recht: Näherbaurecht z.L. LIG Untersiggenthal/1939 Recht: Grenzbaurecht z.L. LIG Untersiggenthal/1935 Last: Grenzbaurecht z.G. LIG Untersiggenthal/1935

Gesetzliche Bestimmungen / Bauvorschriften

Zone	Wohnzone W 2
------	--------------

Details zu den Zonenvorschriften sind in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Untersiggenthal geregelt und befinden sich im Anhang.

Lage und Beschaffenheit des Grundstückes

Allgemeine Lage

Lage	Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Untersiggenthal, am Buchenweg 5.
Nachbarschaft	Wohnquartier
Immissionen	Ruhige Lage
Altlasten	Kein Eintrag im Altlastenkataster
Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Erschliessung

Strasse	Gemeindestrasse
Kanalisation	Die Liegenschaft ist an die Kanalisation angeschlossen.
Elektrizität	Vorhanden
Wasser	Frischwasseranschluss ans Gemeindewassernetz

Verkehrssituation

Parkplätze	Abstellmöglichkeit im Freien, Garage
Privatverkehr	Erreichbar über Gemeindestrasse
Öffentlicher Verkehr	Busverbindung nach Baden SBB

Daten über Gemeinde

Einwohner	7'577, davon 2'343 Ausländer (Stand: 31.12.2023)
Steuerfuss 2024	105 %
Schule	Kindergarten, Primarschule, Sekundar- und Realschule in Untersiggenthal vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten in Untersiggenthal für den täglichen Bedarf vorhanden, grössere Einkaufsmöglichkeiten in Baden

Gebäudedaten

Technische Angaben

Einfamilienhaus

Versicherungs-Nr.	557
Steuerwert	Fr. 325'900.-- (ganze Parzelle 1936)
Versicherungsneubauwert	Fr. 500'000.-- (indexiert per 2024)
Erbaut im Jahre	1952 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	480 m ³

Garage

Versicherungs-Nr.	1112
Versicherungsneubauwert	Fr. 17'000.-- (indexiert per 2024)
Erbaut im Jahre	1970 (Angabe gemäss AGV)
Rauminhalt	77 m ³

Baubeschrieb

Einfamilienhaus

Massivbauweise
Satteldach mit Ziegeleindeckung
Holz-Metallfenster, Isolierverglasung
Holzläden
Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
Zweckmässige Küchen- und Badezimmereinrichtungen
Böden: Holz, Platten
Wände / Decke: Holz, Platten, Abrieb

Garage

Einfache Zweckbaute
Flachdach, Eternit
Betonboden

Raumprogramm

Einfamilienhaus

Untergeschoss

Das Wohnhaus ist unterkellert, Zugang vom EG
Keller, Betonboden, 11 m²
Keller, Betonboden, 23 m²
Waschküche, Waschmaschine, Boiler, Spültrog,
Betonboden, 10 m²

Erdgeschoss

Eingang, Plattenboden, 7 m²
Küche, Glaskeramikherd, Spühler, Holzboden, 16 m²
Badezimmer, WC, Lavabo, Dusche, Plattenboden, 2 m²
Wohnzimmer, Holzboden, 15 m²
Zugang zu Sitzplatz / Garten

Obergeschoss

Aufgang über Treppe
Schlafzimmer, Holzboden, 9 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 9 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 11 m²
Schlafzimmer, Holzboden, 14 m²

Estrich

Aufgang über ausziehbare Leiter
Nicht ausgebauter Estrich

Garage

Garage für einen PW, Betonboden, 17 m²

Im Anhang befinden sich die Massblätter der Gebäude.

Berechnungen

Realwert

Definition

Der **Realwert** repräsentiert die Reproduktionskosten der vorhandenen Bauwerke (BKP 2) zu aktuellen Marktpreisen abzüglich der wirtschaftlichen und technischen Entwertung sowie den Landwert.

Die **Umgebungskosten** (BKP 4) beinhalten die Kosten für Gartenanlagen, Werkleitungen, Verkehrsanlagen und dergleichen innerhalb des Grundstückes.

Die **Baunebenkosten** (BKP 5) sind Kosten, welche nicht mit der eigentlichen Bauleistung verbunden sind wie Gebühren, Finanzierungskosten, Baukreditzinse etc..

Hinweise

Die **wirtschaftliche Entwertung** (Demodierung) wird im Kubikmeterpreis erfasst. Die **technische Altersentwertung** erfolgt nach der Altersentwertungstabelle „Ross“, abgebildet im Schätzerhandbuch.

Bauwert

Einfamilienhaus Nr. 557
Garage Nr. 1112

Wirtschaftliches Alter

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	70	70
Rohbau 2	2	40	80
Ausbau	3	30	90
Installationen	4	25	100
Total	10		340
Wirtschaftliches Alter	34 Jahre		
Wirtschaftliches Baujahr	1990		

Die Hauptgruppen beinhalten:

Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktionen (Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen und Treppenanlagen)
Rohbau 2	Fenster, Aussentüren, Tore, Spenglerarbeiten, Bedachung, Gebäudeisolation
Ausbau	Gips-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand-, und Deckenbeläge, Platten- und Malerarbeiten
Installationen	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitärinstallationen, inkl. Apparaten und KÜcheneinrichtungen

Gebäudezustand: mittel

Gesamtlebensdauer: 100 Jahre

Text	m³	Fr. / m³	Neuwert	Entwertung in %	Zeitwert
Einfamilienhaus (BKP 2)	480	1'000	480'000	30	336'000
Garage (BKP 2)	77	220	16'940	30	11'900
Umgebung (BKP 4)			20'000	30	14'000
Baunebenkosten (BKP 5)			50'000	20	40'000
Total Bauwert			566'940		401'900

Landwert

Hinweise

Der Landwert bei überbauten Grundstücken wird nach der Lageklasse (Verhältnis zwischen dem Neubauwert der Gebäude inkl. Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Land) ermittelt. Der prozentuale Anteil stammt aus der Lageklassentabelle des Schätzerhandbuches.

Im vorliegenden Fall führt diese Methode auf Grund des vorliegenden Gebäudes und den Marktverhältnissen in der Stadt Untersiggenthal zu einem zu tiefen Wert. Deshalb wird für die Bestimmung des Landwertes auf die absoluten Werte abgestützt.

Beurteilung

Der Landwert wird auf Grund der Vergleichspreismethodik bestimmt. Dazu wurden die absoluten Landpreise (bezahlte Bodenpreise für unüberbaute Grundstücke) in Untersiggenthal in vergleichbaren Lagen ermittelt. Auf Grund dieses Vergleiches wird die gesamte Fläche von 311 m² mit Fr. 1'200.--/m² bewertet. Das ergibt einen Landwert von Fr. 373'200.--.

Zusammenstellung Realwert (Bauwert und Landwert)

*Einfamilienhaus Nr. 557
Garage Nr. 1112 mit 311 m²*

Bauwert	Fr.	401'900.--
Landwert	Fr.	373'200.--
Realwert	Fr.	775'100.--

Ertragswert

Definition

Der Ertragswert ist der kapitalisierte (jährliche) Mietwert der Liegenschaft. Der Mietwert orientiert sich nicht am aktuellen Mietzins, sondern an einer längerfristig erzielbaren Miete. Im Kapitalisierungssatz sind die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Abschreibungen des Objektes berücksichtigt.

Hinweis

Der Mietwert ist nicht zu verwechseln mit dem Eigenmietwert, welcher aus dem Steuerrecht stammt. Dieser beträgt Fr. 12'681.-- (2016).

Einfamilienhaus Nr. 557 Garage Nr. 1112

Mietwert

Einfamilienhaus pro Monat	Fr.	2'200.--
Garage pro Monat	Fr.	150.--
Total pro Monat	Fr.	2'350.--
Total pro Jahr	Fr.	28'200.--

Kapitalisierungssatz

Kapitalzinssatz	3.5 %
Betriebskosten	0.5 %
Verwaltungskosten	0.1 %
Unterhalt	0.5 %
Instandsetzung	0.5 %
Abschreibung	0.5 %
Risikozuschläge	0.1 %
Total	5.7 %

Ertragswert Fr. 494'700.--

Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse. Je nach Wirtschaftslage und Objektkategorie orientiert er sich vornehmlich am Ertragswert oder am Realwert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Eigenheim. Deshalb entspricht der Verkehrswert dem Realwert. Das Gesamtergebnis auf Fr. 1'000.-- gerundet.

Berechnung

**Einfamilienhaus Nr. 557
Garage Nr. 1112
mit 311 m²**

Realwert	Fr.	775'100.--
Ertragswert	Fr.	494'700.--

Gewichtung

Realwert	1
Ertragswert	0
Divisor	1

Verkehrswert LIG Untersiggenthal / 1936

Fr. 775'000.--

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Anmerkungen

Die Anmerkung "Regulierungsgebiet" stammt aus einer Güterzusammenlegung und hat ihre Bedeutung verloren. Sie kann mit Zustimmung der Abteilung Landwirtschaft Aargau im Grundbuch gelöscht werden.

Vormerkungen

Die Vormerkungen (Verfügungsbeschränkungen) haben auf den Verkehrswert keinen Einfluss, da es sich um betriebsamtliche Sicherstellungen handelt, die im Falle einer Veräusserung / Verwertung mit Zustimmung des Betriebsamtes gelöscht werden.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten regeln die bestehende Überbauung und Nutzung. Auf den Verkehrswert haben sie keinen zusätzlichen Einfluss.

Nach Beurteilung des Experten ist auf Grund der vorliegenden Grundbucheinträge keine zusätzliche Korrektur des Verkehrswertes erforderlich.

Schlussbetrachtung

Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt erachtet der Experte einen Verkehrswert von

Fr. 775'000.--

für das Grundstück LIG Untersiggenthal / 1936 mit den Gebäude Nrn. 557 und 1112 und der zugehörigen Fläche von 311 m² unter normalen Verkaufsbedingungen als gerechtfertigt.

Zürich, 30. Juli 2024

Der Experte



Felix Peter

Beilagen

- Flugaufnahme gemäss AGIS
- Situationsplan
- Fotos
- Grundbuchauszug gemäss AGOBIS
- Angaben der Gebäudeversicherung
- Bauzonenplan der Gemeinde Untersiggenthal
- Auszug aus der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Untersiggenthal

LWAG-SSR-BR&BP

LIG Untersiggenthal / 1936



15 Meter

Die gedruckten Daten werden nur in Form von Kartenmaterial erstellt. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Karteneinsatz bei <https://www.lwag.ch/geoportallapl/v/jahres/mess/636/doc/ubermittlch>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

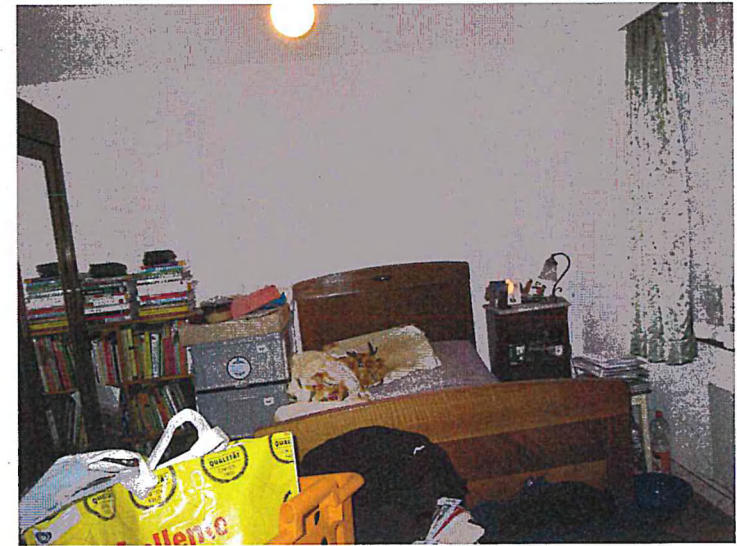
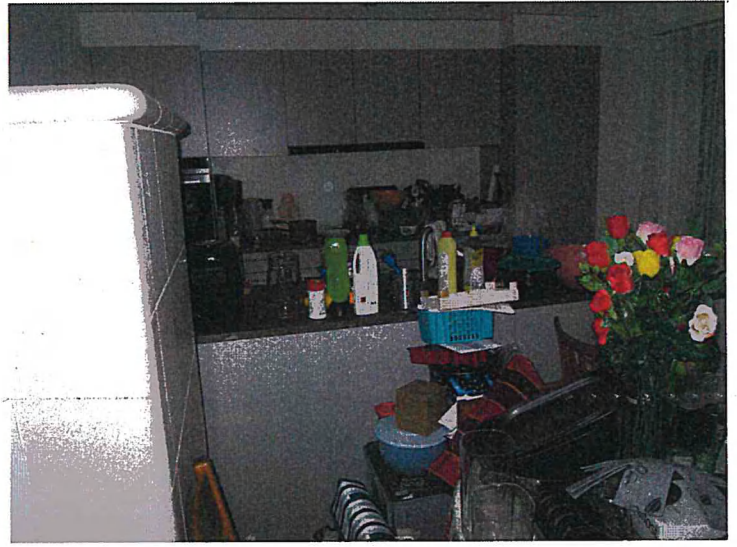
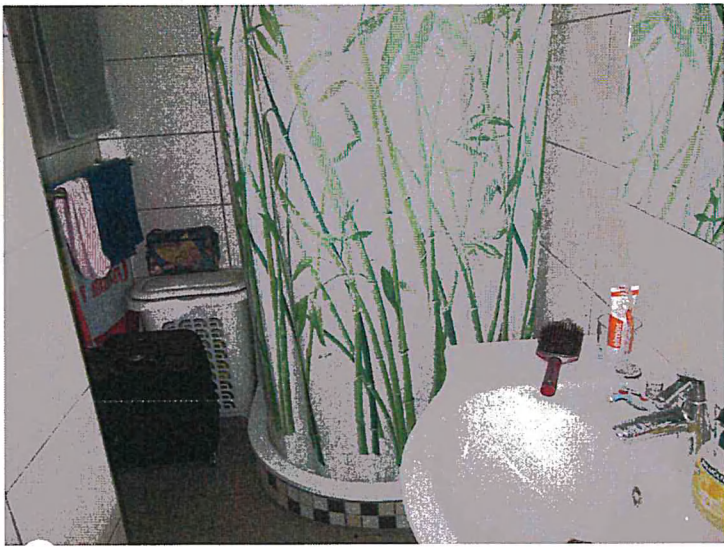


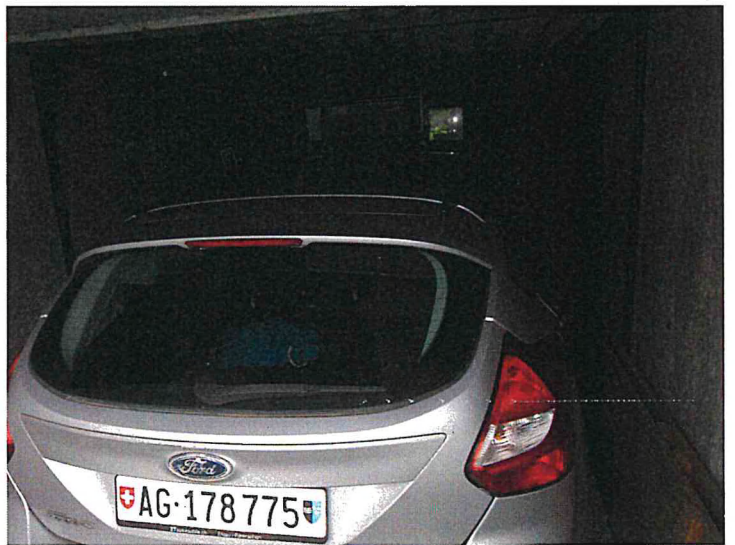
1:500

agis

erstellt: 24.07.2024







Grundbuchauszug Liegenschaft Untersiggenthal / 1936

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4044 Untersiggenthal
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1936
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH419585830183
Fläche	311 m ² ,
Mutation	
Plan-Nr.	34
Lagebezeichnung	Buhalde
Bodenbedeckung	Gebäude, 74 m ² Gartenanlage, 237 m ²
Gebäude / Bauten	Garage, Versicherungs Nr.: 1112, 18 m ² Einfamilienhaus, Buchenweg 5, 5417 Untersiggenthal 00 Versicherungs Nr.: 557, 56 m ²
Bemerkungen Grundbuch	GB 1916
Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum	
Schneider Mirjam Ursula, 29.04.1979,	10.05.2016 021-2016/3894/0 Kauf

Anmerkungen

18.12.1952 002-2689	Regulierungsgebiet ID.002-2013/001305
---------------------	---------------------------------------

Dienstbarkeiten

02.07.2020 021-2020/5984/0	(L) Näherbaurecht ID.021-2020/001741 z.G. LIG Untersiggenthal/1939
02.07.2020 021-2020/5984/0	(R) Näherbaurecht ID.021-2020/001744 z.L. LIG Untersiggenthal/1939
02.07.2020 021-2020/5984/0	(R) Grenzbaurecht ID.021-2020/001745 z.L. LIG Untersiggenthal/1935
02.07.2020 021-2020/5984/0	(L) Grenzbaurecht ID.021-2020/001786 z.G. LIG Untersiggenthal/1935

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

21.09.2022 021-2022/8670/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222001212), Fr.7'100.00 ID.021-2022/002236
21.09.2022 021-2022/8671/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222000808), Fr.1'823.10 ID.021-2022/002239
21.09.2022 021-2022/8672/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222000560), Fr.2'090.00 ID.021-2022/002243
18.04.2023 021-2023/2990/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222005251), Fr.5'855.00 ID.021-2023/000998
18.04.2023 021-2023/2992/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222005004), Fr.14'490.90 ID.021-2023/001000
18.04.2023 021-2023/2993/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 222004441), Fr.10'362.60 ID.021-2023/001001
10.07.2023 021-2023/5648/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223001205), Fr.5'100.00 ID.021-2023/001672
10.07.2023 021-2023/5649/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223001401), Fr.955.00 ID.021-2023/001673
12.07.2023 021-2023/5764/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223001414), Fr.1'218.70 ID.021-2023/001674
23.10.2023 021-2023/8582/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfandverwertung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr.222004857), Fr.1'024.20 ID.021-2024/000012
16.11.2023 021-2023/9368/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins

16.11.2023 021-2023/9369/0	und Kosten (Betr. Nr. 223003147), Fr.412.85 ID.021-2024/000040 Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223002304), Fr.844.75 ID.021-2024/000041
16.11.2023 021-2023/9370/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223002525), Fr.8'203.40 ID.021-2024/000042
07.12.2023 021-2023/10033/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223003638), Fr.428.84 ID.021-2024/000291
12.02.2024 021-2024/1212/0	Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung nebst Zins und Kosten (Betr. Nr. 223003922), Fr.736.60 ID.021-2024/000744

Grundpfandrechte

11.08.1995 012-2888	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 240'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.002-2013/001240, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS Switzerland AG, Zürich (UID: CHE-412.669.376)	10.05.2016 021-2016/3896/0
10.05.2016 021-2016/3897/0	Register-Schuldbrief, Fr. 180'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.021-2016/000463, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	10.05.2016 021-2016/3897/0

Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax
E-Mail **gebaeude@agv-ag.ch**



Aarau, 01. Juli 2024

Auszug aus Police Nr. 162507

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Untersiggenthal Buchenweg 5
Gebäude-Nr:	USI.00557
Eigentümer:	Schneider Mirjam Ursula Buchenweg 5 5417 Untersiggenthal
Versicherungswert*):	500'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	20.2 %
Schätzungsdatum:	22.08.2019
Baujahr:	1952
Gebäudeausmass:	480 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Gebäudeschätzung

Ext. Vertragsnummer

USI.00557

Vertragsnummer

162507

Gebäudeteile

Index: 486

Geb. Teil	Gebäudeteile	Volumen	EPreis	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif
A	Einfamilienhaus	480	880	422'400	20.0	337'920	0.33
	Total	480		422'400		337'920	

Abbruchwert

[]

Schadenrest

[]

Kubische Berechnung

Geb. Teil	Gebäudeteile	Nutzung	Bez. Höhe	Anzahl	Länge	Breite	Total Fläche	Höhe	Total Höhe	Volumen
A	Einfamilienhaus			1.00	7.80	7.10	55.38			
A			UG					2.40		
A			EG					2.60		
A			DG					2.55		
A			DZ					1.00	8.55	473.50
A	Lichtschicht			4.00	1.00	1.00	4.00	1.00	1.00	4.00
A	Kellerabgang			1.00	2.40	1.20	2.88	1.00	1.00	2.88
	Total									480.38

Versicherte Umgebung

Index: 486

L.Nr.	MWST	Neuwert	AE	Zeitwert	Tarif	
1	0	12'100	25.0	9'075	0.33	Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail

Gebäudeversicherung
Sonja Staud
062 836 36 07
gebaeude@agv-ag.ch



Aarau, 01. Juli 2024

Auszug aus Police Nr. 163065

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Untersiggenthal Buchenweg
Gebäude-Nr:	USI.01112
Eigentümer:	Schneider Mirjam Ursula Buchenweg 5 5417 Untersiggenthal
Versicherungswert*):	17'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	16.6 %
Schätzungsdatum:	04.03.1998
Baujahr:	1970
Gebäudeausmass:	77 m ³
Zweckbestimmung:	Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Gemeinde: Unkersiggenthal

Gebäude-Nr. 1112

Maßblatt und Beschrieb

Benennung der Gebäudeteile	Zahl	Meter			Ausmaß m ²	Ausmaß m ³	Beschrieb des Gebäudes				
		Länge	Breite	Höhe			Baujahr	1976 /			
							Schätzungsjahre	77	98		
a) <u>garage</u>		6.2	2.8	1.0 2.0 0.5 2.5 3.5		61 48	Lage	4	4		
							Bauart	1	1		
							Bedachung	1	1		
							Zweckbestimmung	8	900		
							Blitzschutz	-	-		
							Hydr. Schutz	1	1		
							Gew. Verzeichnis	-	-		
							Heizung	-	-		
<u>Vordach</u>		6.2	2.5	1.0		16	Ausbau				
							Ofenheizung				
							Zentralheizung				
						59	Ölfeuerung				
						77	Zentr. Warmw.				
							Cheminée				
							El. Heizung				
							Tank im Gebäude				
							Tank im Freien				
						000 l				
							Waschautomat				
							Wäschetrockner				
							Toilette				
							Pissoir				
							Klosett				
							Klosomat				
							Einbauwanne				
							Dusche				
							Wandbecken				
							Bidet				
							Einbauküche				
							El. Herd				
							Gasherd				
							El. Rechaud				
							El. Backofen				
							Kühlschrank				
							Kühltruhe				
							Geschirrspüler				
							Ventilator				
							El. Boiler				
							Fernsehantenne				
							Sonnenstore				
							LS Belüftung				

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Exemplar für Genehmigung

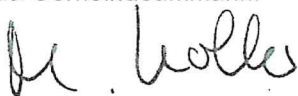
Mitwirkung vom: 28. April 2016 bis 30. Mai 2016

Vorprüfungsbericht vom: 8. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom: 8. Juni bis 9. Juli 2018

Beschlossen von der
Gemeindeversammlung am: 29. November 2018

Frau Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:



Genehmigung: Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2019-000218 vom: 6. März 2019

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 30. Mai 2019

metron

Abteilung Raumentwicklung BVU

Metron Raumentwicklung AG
Stahlfeld 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 8 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen

Bauzonen	Signatur	Anzahl Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Dorfzone	D (braun)	2	-	4 m		III	§ 9
Zentrumszone	Z (hellbraun)	4	18 m	4 m	12 m	II	§ 10
Einfamilienhauszone	E (hellgelb)	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 11
Wohnzone	W2 (gelb)	2	11 m	4 m	8 m	II	§ 12
Wohnzone	WS2 (gelb mit Raster)	2	11 m	4 m	4 m	II	§ 12
Wohnzone	W3 (orange)	3	14 m	4 m	12 m	II	§ 12
Erneuerungszone	EN (rot)	gemäss § 13				II	§ 13
Wohn- und Arbeitszone	WA2 (gelb/violett schraffiert)	2	12 m	4 m	8 m°	III	§ 14
Wohn- und Arbeitszone	WA3 (orange/violett schraffiert)	3	15 m	4 m	8 m°	III	§ 14
Wohn- und Arbeitszone "Stropfel"	WAS sand/violett schraffiert)	2	gemäss § 15			III	§ 15
Arbeitszone I	A I (violett)	-	13 m	4 m		III	§ 16
Arbeitszone I "Siggenthal-Station"	A I S (violett/ schraffiert)	gemäss § 16a				III	§ 16a
Arbeitszone II	A II (blau)	gemäss § 17				IV	§ 17
Spezialzone "Kieswerk"	KS (dunkel-violett)	gemäss § 18				IV	§ 18
Parkierungszone	P (hellgrau)	gemäss § 19		4 m		III	§ 19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA (grau)	gemäss § 20				II	§ 20
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Sportplatz"	OeBA S (grau/ schwarz schraffiert)	gemäss § 20				III	§ 20
Grünzone	G (grün)	-	-	-	-	-	§ 21

° nur für Wohnbauten

⁷ Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Abs. 1 mittels Konkurrenzverfahren (z. B. Ideen-/Projektwettbewerbe, Studienaufträge) und Gestaltungsplanungen um.

⁸ Werden die Ziele und Vorgaben gemäss Abs. 1 von den Grundeigentümern mit dem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat auf das Konkurrenzverfahren und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. Wird auf ein Konkurrenzverfahren oder einen Gestaltungsplan verzichtet, ist in einer Stellungnahme zwingend nachzuweisen, dass das Bauprojekt die Ziele und Vorgaben gemäss Abs. 1 erfüllt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁹ Der Gemeinderat kann für die qualitative Beurteilung von Planungen, Neu- und Ersatzbauten sowie für grössere Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium einsetzen.

§ 11 Einfamilienhauszone (E)

Einfamilienhauszone (E)

¹ Die Einfamilienhauszone E dient dem reinen Wohnungsbau. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen.

² Die Einfamilienhauszone E ist nur für freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Pro Einfamilienhaus ist eine zusätzliche Wohnung mit maximal 3½ Zimmer zulässig (Einliegerwohnung).

§ 12 Wohnzonen (W2, WS2, W3)

Wohnzonen (W2, WS2, W3)

¹ Die Wohnzonen W2, WS2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft sind zugelassen.

² Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis fünf Wohnungen bestimmt. Auf dem in der Wohnzone W2 befindlichen Teil der Parzelle Nr. 201 im Gebiet "Mülisack" dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

³ Die Wohnzone Steilhang WS2 ist für Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser bestimmt. Das Hö-

henniveau des Höhenweges darf nur durch einzelne Gebäudeteile (z. B. Treppenanlagen) bzw. technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Lüftungen) überragt werden. Der freie Ausblick vom Höhenweg darf durch Einfriedungen, Mauern und andere Anlagen, die den freien Ausblick behindern können, nicht beeinträchtigt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

⁴ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

§ 13 Erneuerungszone (EN)

¹ Die Erneuerungszone dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Arealüberbauungen.

**Erneuerungszone
(EN)**

² Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 12 Abs. 1 BNO. Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind zulässig.

³ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Überbauung (Bauweise, Bau- masse, Gestaltung der Bauten, Freiraum, Erschliessung, Etappierung etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen in einem Gestaltungsplan fest.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan sind die Strukturmerkmale gemäss Anhang I BNO zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

⁵ Die bestehende anrechenbare Geschossfläche (aGF) und die bestehenden Geschosszahlen gelten als Richtwerte für Planungen und Bauprojekte. Liegt ein besonders gutes Ergebnis vor, kann der Gemeinderat eine Erhöhung der aGF um maximal 15% bewilligen.

§ 14 Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3)

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.

**Wohn- und
Arbeitszonen
(WA2, WA3)**